



PUTUSAN

Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Syaifudin, SH. laki-laki, umur 59 tahun, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Hasanuddin No. 26, Lingkungan Ukir Kawi, RT/RW 000/169, Kelurahan Mayura, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Abdul Wahab, SH.** Advokat/Pengacara, dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) SEROJA Jalan KH Ahmad Dahlan, Gang Seroja No. 27 Pancor Selong, Lombok Timur, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 30 Oktober 2017, telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong Nomor W24-U4 / 407 / HT. 08. 01.SK/X/2017, tanggal 31 Oktober 2017, yang selanjutnya semula disebut sebagai **Penggugat** sekarang disebut **Pembanding**;

MELAWAN

Marien Francois Cyriel (Jabatan **Presiden Direktur PT. Permai Magnum Building Corporation**), laki-laki, umur 62 tahun, dahulu beralamat di Jalan Maktal No. 2 Cakranegara, sekarang beralamat di Jalan Hasanudin No. 26 Cakranegara, Kota Mataram, selanjutnya semula disebut sebagai **Tergugat**, sekarang disebut **Terbanding**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 1 dari 21



TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 02 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 04 Januari 2018, dibawah Register Perkara Nomor 03/Pdt.G/2018/PN.Sel, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa sejak tahun 1998 Penggugat memiliki dan menguasaitanah ladang, seluas 35.037 m2 (tiga puluh lima ribu tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Dusun Sungkun, Desa Pemongkong, sekarang Desa Ekas Buana, Kecamatan Jerowaru, Kabupaten Lombok Timur, tanah ladang mana diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli, adapun batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah PT La Marina ;

Sebelah Timur : tanah PT La Marina ;

Sebelah Selatan : laut;

Sebelah Barat : tanah PT La Marina, selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa**;

2. Bahwa pada awal tahun 1999 Penggugat telah mengadakan kesepakatan/kerjasama dengan Tergugat untuk membangun sarana akomodasi, berupa pembangunan villa dan restoran, dengan kesepakatan pihak Penggugat selaku pemilik tanah (obyek sengketa) sebagai tempat untuk membangun sarana akomodasi tersebut, sedangkan Tergugat adalah sebagai pihak pemilik uang dan selaku pengelola manajemen villa dan restoran yang akan dibangun diatas tanah ladang dimaksud;

3. Bahwa dalam perjanjian kerjasama/kesepakatan tersebut disepakati pula, Tergugat akan memberikan kompensasi kepada Penggugat atas penyediaan lahan/tanah tersebut sebesar Rp. 2,000,000,000,- (dua milyar rupiah) dan atas tanah dimaksud (obyek sengketa) Tergugat

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 2 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak untuk mengajukan permohonan sertipikat atas nama **PT Permai Magnum Building Corporation**, halmana Tergugat selaku Presiden Direktur dari perusahaan tersebut.

4. Bahwa disamping Tergugat berjanji memberikan kompensasi berupa pembayaran uang kepada Penggugat sebagaimana tersebut pada poin (3), Tergugat juga berjanji kepada Penggugat, apabila Tergugat tidak dapat melaksanakan pembangunan hotel dan restoran di atas tanah milik Penggugat tersebut sampai tahun 2000, maka Penggugat berhak untuk mengambil kembali tanah ladang (obyek sengketa) yang telah disertipikatkan atas nama PT Permai Magnum Building Corporation dan sertipikat tersebut berhak dirubah haknya menjadi sertipikat hak milik atas nama Syaifudin, SH (Penggugat).

5. Bahwa sesuai kesepakatan maka di atas tanah ladang milik Penggugat (obyek sengketa), atas permohonan dari Tergugat pada tahun 1999 Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur telah menerbitkan sertipikat HGB (Hak Guna Bangunan), yaitu :

- | | | | |
|-------|--------|------|----------|
| 5.1. | No. 9 | luas | 1.070 m2 |
| 5.2. | No. 10 | luas | 1.000 m2 |
| 5.3. | No. 11 | luas | 1.000 m2 |
| 5.4. | No. 12 | luas | 1.000 m2 |
| 5.5. | No. 13 | luas | 584 m2 |
| 5.6. | No. 14 | luas | 886 m2 |
| 5.7. | No. 15 | luas | 1.000 m2 |
| 5.8. | No. 16 | luas | 1.245 m2 |
| 5.9. | No. 17 | luas | 1.114 m2 |
| 5.10. | No. 18 | luas | 1.000 m2 |
| 5.11. | No. 19 | luas | 1.000 m2 |
| 5.12. | No. 20 | luas | 1.000 m2 |
| 5.13. | No. 21 | luas | 1.000 m2 |

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 3 dari 21



5.14. No. 22 luas 1.000 m²

5.15. No. 23 luas 1.000 m²

5.16. No. 24 luas 2.137 m²

6. Bahwa sampai akhir tahun 2000 Tergugat belum juga ada progres pembangunan sarana akomodasi tersebut, bahkan beberapa kali Penggugat mendesak Tergugat untuk segera melaksanakan pembangunan sarana akomodasi yang telah disepakati dimaksud, tetapi faktanya Tergugat memang tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kesepakatan yang telah dibuat, dengan kata lain Tergugat telah lalai dalam melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan, yaitu melaksanakan pembangunan villa dan restoran di atas tanah hak milik Penggugat (obyek sengketa) yang telah diterbitkan sertifikatnya atas nama PT Permai Magnum Building Corporation (Tergugat);

7. Bahwa pada tahun 2001 sertifikat HGB atas nama PT Permai Magnum Building Corporation (Tergugat) hilang, akibat terjadinya kerusuhan di wilayah Kota Mataram pada waktu itu, selanjutnya telah dimohonkan sertifikat pengganti kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur dan akhirnya pada tahun 2009 telah diterbitkan sertifikat ke 2 (sertifikat pengganti) atas tanah ladang tersebut dan masih tetap atas nama PT Permai Magnum Building Corporation;

8. Bahwa karena janji-janji dari Tergugat tidak satupun yang dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati, maka Penggugat mengambilalih kembali tanah ladang hak milik Penggugat (obyek sengketa) dari penguasaan Tergugat tanpa syarat apapun, tanah mana sertifikatnya (HGB) masih tetap atas nama PT Permai Magnum Building Corporation;

9. Bahwa dengan demikian Tergugat telah melakukan wanprestasi atas kesepakatan yang telah dibuat dengan Penggugat, oleh karena akibat perbuatan dari Tergugat Penggugat telah menderita kerugian, oleh karena itu Penggugat menuntut pengembalian tanah ladang (obyek



sengketa) dan langsung membalik nama tanah ladang tersebut ke atas nama Penggugat sendiri;

10. Bahwa untuk proses balik nama dari Hak Guna Bangunan (HGB) ke atas nama Penggugat (Hak Milik) maka dimohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur dapat melaksanakan proses penerbitan sertipikat tersebut sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan sebagaimana tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Selong atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum obyek sengketa yang di atasnya diterbitkan sertipikat HGB (Hak Guna Bangunan) :

- | | | | |
|-------|--------|------|----------------------|
| 2.1. | No. 9 | luas | 1.070 m ² |
| 2.2. | No. 10 | luas | 1.000 m ² |
| 2.3. | No. 11 | luas | 1.000 m ² |
| 2.4. | No. 12 | luas | 1.000 m ² |
| 2.5. | No. 13 | luas | 584 m ² |
| 2.6. | No. 14 | luas | 886 m ² |
| 2.7. | No. 15 | luas | 1.000 m ² |
| 2.8. | No. 16 | luas | 1.245 m ² |
| 2.9. | No. 17 | luas | 1.114 m ² |
| 2.10. | No. 18 | luas | 1.000 m ² |
| 2.11. | No. 19 | luas | 1.000 m ² |
| 2.12. | No. 20 | luas | 1.000m ² |
| 2.13. | No. 21 | luas | 1.000 m ² |
| 2.14. | No. 22 | luas | 1.000 m ² |
| 2.15. | No. 23 | luas | 1.000 m ² |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.16. No. 24 luas 20.137 m²,

Adalah merupakan milik dari Penggugat yang diterbitkan sertifikatnya ke atas nama PT Permai Magnum Building Corporation;

3. Menyatakan hukum kepada Penggugat melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur, untuk melakukan perubahan sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu :

3.1.	No. 9	luas	1.070 m ²
3.2.	No. 10	luas	1.000 m ²
3.3.	No. 11	luas	1.000 m ²
3.4.	No. 12	luas	1.000 m ²
3.5.	No. 13	luas	584 m ²
3.6.	No. 14	luas	886 m ²
3.7.	No. 15	luas	1.000 m ²
3.8.	No. 16	luas	1.245 m ²
3.9.	No. 17	luas	1.114 m ²
3.10.	No. 18	luas	1.000 m ²
3.11.	No. 19	luas	1.000 m ²
3.12.	No. 20	luas	1.000m ²
3.13.	No. 21	luas	1.000 m ²
3.14.	No. 22	luas	1.000 m ²
3.15.	No. 23	luas	1.000 m ²
3.16.	No. 24	luas	20.137 m ² ,

menjadi 1 (satu) Sertipikat Hak Milik, seluas 35.037 m² (tiga puluh lima ribu tiga puluh tujuh meter persegi) langsung naik atas nama Syaifudin, SH (Penggugat);

4. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan wanprestasi karena telah lalai dalam memenuhi prestasinya yaitu membangun sarana akomodasi berupa villa dan restoran di atas tanah ladang (obyek sengketa) milik Penggugat;

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 6 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa seluruhnya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun;

6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (**uitvoerbaar bij vorrad**);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Dan/atau, dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan pada peradilan tingkat pertama yang telah ditentukan, untuk kepentingan Penggugat datang menghadap kemuka persidangan Kuasa Hukumnya, sedangkan untuk kepentingan Tergugat tidak ada yang datang kemuka persidangan baik ia Tergugat sendiri maupun Kuasanya atau orang lain sebagai wakilnya yang sah, dengan tanpa memberikan suatu alasan yang sah pula, walaupun kepada Tergugat telah dipanggil secara patut;

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 05 April 2018 Nomor 03/Pdt.G./2018/ PN.Sel. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA;

- Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
- Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.456.000,- (satu juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Membaca :

1. Surat pemberitahuan Putusan Vstek tanggal 16 April 2018 yang diterima oleh MARIEN FRANCOIS CYRIEL (Tergugat sendiri) dahulu menurut gugatan penggugat beralamat di Jalan Maktal No. 2 Cakranegara, sekarang beralamat di Jalan Hasanudin No. 26 Cakranegara, Kota Mataram, (sama

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 7 dari 21



alamatnya dengan Penggugat SYAIFUDIN , SH.) ;

2. Surat pemberitahuan pernyataan banding tanggal 11 Mei tahun 2018 yang menerima pemberitahuan MARIEN FRANCOIS CYRIEL Tergugat terbanding sendiri (yang menurut gugatan penggugat Jabatannya adalah sebagai Presiden Direktur PT. Permai Magnum Building Corporation), laki-laki, umur 62 tahun, dahulu menurut gugatan Penggugat beralamat di Jalan Maktal No. 2 Cakranegara, sekarang beralamat di Jalan Hasanudin No. 26 Cakranegara, Kota Mataram, (sama alamatnya dengan Penggugat SYAIFUDIN , SH.) ;

3. Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara tanggal 11 Mei 2018 yang diterima oleh MARIEN FRANCOIS CYRIEL Tergugat terbanding sendiri (yang menurut gugatan penggugat Jabatannya adalah sebagai Presiden Direktur PT. Permai Magnum Building Corporation), laki-laki, umur 62 tahun, dahulu beralamat di Jalan Maktal No. 2 Cakranegara, sekarang beralamat di Jalan Hasanudin No. 26 Cakranegara, Kota Mataram, (sama alamatnya dengan Penggugat SYAIFUDIN , SH.) ;

4. Surat kuasa dari Ir.LALU HERI PRIHATIN , laki-laki umur 54 tahun Agama Islam (yang mengaku sebagai) PEKERJAAN DIREKTUR PT. PERMAI MAGNUM BUILDING CORPORATION, bertempat tinggal di jalan kakatua Nomor 125 Monjok Baru , kelurahan monjok , kecamatan selaparang Kota Mataram NTB ; memberi kuasa kepada MUHAMMAD AMIR NUR ,SH. Advokat pengacara, beralamat jalan raya Surabaya Rambang Utama KM 5 Desa Surabaya , Kecamatan Sakra timur Kabupaten Lombok Timur NTB;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri selong yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 April 2018, Penggugat / Pemanding telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Selong tanggal 05 April 2018 Nomor 03/Pdt.G/ 2018/PN.Sel. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding;

Membaca akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Selong kuasa Penggugat Pemanding datang menghadap tanggal 19 April 2018 yang menyatakan banding / atau agar dilakukan pemeriksaan kembali pada Pengadilan Tingkat Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 05 April 2018, Nomor 03/Pdt.G/2018/PN.Sel;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Selong yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 Mei 2018 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding;

Menimbang, bahwa Pemanding telah mengajukan memori banding tertanggal 04 Mei 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 07 Mei 2018, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding pada tanggal 14 Mei 2018, adapun isi dari memori banding tersebut adalah sebagai Berikut:

Dengan ini mengajukan memori banding atas putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 03/Pdt.G/2018/PN.Sel, tanggal 05 April 2018, dengan dasar-dasar dan alasan-alasan sebagai berikut :

I. Dasar :

1. Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor : 03/Pdt.G/2018/PN.Sel tanggal 05 April 2018;
2. Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2017;

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 9 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Akta Pernyataan Banding Nomor : 17/PDT.BD/2018/PN.Sel tanggal 19 April 2018;

II. Alasan-alasan keberatan :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 03/Pdt.G/2018/PN Sel, tanggal 05 April 2018 dengan amar putusan :

MENGADILI :

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
 - Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.456.000 (satu juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);
2. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor : 03/Pdt.G/2018/PN.Sel, tanggal 05 April 2018, Penggugat/Pembanding tidak sependapat dan sangat keberatan terhadap putusan a quo, oleh karena itu Pembanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 19 April 2018 sesuai Akta Permohonan Banding tertanggal 19 April 2018, Nomor 17/PDT.BD/2018/PN.Sel, perkara Nomor 03/Pdt.G/2018/PN.Sel;
3. Bahwa pada pokoknya substansi perkara Penggugat/Pembanding melawan Tergugat/Terbanding adalah tentang wanprestasi, dalam perkara a quo sesuai pokok gugatan, antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding telah terjadi kesepakatan mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan sarana akomodasi berupa villa dan dan restoran, dimana Penggugat/Pembanding menyediakan lahan/tanah, sedangkan Tergugat/Terbanding selaku pemodal/pemilik uang dan pengelola manajemen (**sesuai bukti P-2**, bukan P-17 sebagaimana disebutkan dalam putusan a quo).

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 10 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perjanjian kerjasama tersebut, ditentukan/disepakati pula atas tanah milik Penggugat/Pembanding (obyek sengketa) yang sebelumnya tidak terdaftar/belum dibuatkan sertipikat, kemudian dalam perjanjian a quo disepakati kepada **PT Permai Magnum Building Corporation** (Tergugat/Terbanding) diberikan hak untuk mengajukan permohonan sertipikat terhadap tanah milik Penggugat tersebut untuk dinaikkan atas nama PT Permai Magnum Corporation (Tergugat/Terbanding), sehingga faktanya telah terbit sertipikat HGB No. 9 sd No. 24 atas nama Tergugat/Terbanding (sesuai bukti **P.1- 1 sd P.1-16**, bukan bukti P-1 sd P-16, sebagaimana disebutkan dalam putusan a quo).
 - Bahwa dalam pemeriksaan perkara a quo faktanya Tergugat/Terbanding telah dipanggil secara sah dan patut selama 3 (tiga) kali berturut-turut, tetapi tidak pernah hadir atau mengirim wakil/kuasanya yang sah, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 149 ayat 1 Rbg, harus diputus dengan verstek.
4. Bahwa mencermati putusan Pengadilan Negeri Selong a quo, berkaitan dengan hak dan kepemilikan Penggugat/Pembanding atas obyek sengketa, sebagaimana dimaksud Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong pada hal. 7 putusan a quo, menurut Penggugat/Pembanding hal ini tidak dapat disangkal atau dibuktikan sebaliknya oleh Tergugat/Terbanding, karena sesuai fakta selama puluhan tahun (sejak tahun 1988) Penggugat/Pembanding telah menguasai tanah ladang tersebut (obyek sengketa).
- Bahwa Majelis Hakim PN Selong tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam memeriksa perkara a quo, dimana menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan tentang kepemilikan tanah ladang yang menjadi obyek dalam perjanjian kerjasama tersebut. Menurut

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman **11** dari **21**



Penggugat/Pembanding Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum, karena dalil Penggugat/Pembanding tentang kepemilikan obyek sengketa sama sekali tidak terbantah oleh Tergugat/Terbanding, karena ketidakhadirannya dalam persidangan, maka tentang dalil kepemilikan obyek sengketa tidak terbantahkan/dapat dibuktikan yang merupakan hak milik Penggugat/Pembanding.

- Bahwa harus harus dipahami pula, dalam hal putusan yang dijatuhkan dengan verstek, karena dalam pemeriksaan perkara a quo disebabkan ketidakhadiran Tergugat/Terbanding dalam persidangan, dengan demikian dalil gugatan Penggugat / Pembanding tidak ada bantahan dari Tergugat/Terbanding, maka peristiwa yang menjadi sengketa sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan Penggugat/Pembanding, tanpa perlu diadakan pembuktian dan harus pula dalil a quo dianggap benar dan gugatan dikabulkan;

5. Bahwa demikian pula dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong pada hal. 9, mengenai dalil Penggugat /Pembanding berkaitan dengan Sertipikat HGB atas nama **PT Permai Magnum Building Corporation**, halmana menurut Majelis tidak ada peralihan hak dari Penggugat/Pembanding kepada Tergugat /Terbandoing, menurut Penggugat/Pembanding Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum, karena sesuai **bukti P-2** bukan bukti P-17) tercantum adanya pernyataan yang menyatakan Syaifudin SH (Penggugat) memberikan hak kepada **Marien Francois Cyriel** selaku Presiden Direktur **PT Permai Magnum Building Corporation** (Tergugat) untuk secara langsung mengajukan permohonan sertipikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur untuk mensertipikatkan tanah ladang tersebut (obyek sengketa).

Bahwa dengan demikian mengenai pertimbangan hukum tentang keberadaan sertipikat HGB No. 9 sd No. 24 atas nama PT Permai Magnum Building Corporation secara fakta hukum seagaimana dalil gugatan Penggugat/Pembanding telah sangat jelas dan tidak terbantahkan oleh pihak Tergugat/Terbanding, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat/Pembanding dapat dikabulkan.

- Bahwa dari paparan sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas sudah sangat jelas perkara a quo adalah telah diputus dengan verstek, dengan demikian semua peristiwa atau dalil yang dipaparkan dalam surat gugatan tanpa diadakan pembuktian telah dianggap benar dan kemudian tanpa mendengar serta diluar hadirnya pihak Tergugat, maka hakim harus menjatuhkan putusan dengan verstek.

III. Penutup

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebagaimana tersebut di atas, dengan ini Penggugat/Pembanding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Mataram cq Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 03/Pdt.G/2018/PN Sel tanggal 05 April 2018;
dengan mengadili sendiri ;
1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara;
3. Dan/atau mohon putusan lain yang dipandang adil (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut **Ir. Lalu Heri Prihatin** (yang mengaku sebagai Direktur PT.Permai Magnum Building

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman **13** dari **21**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Corporation) melalui kuasanya **Muhammad Amin Nur, SH;** Advokat/Pengacara, beralamat di Jalan Raya Surabaya-Rambang Utama, KM 5 di Desa Surabaya Utara, Kecamatan Sakra Timur, Kabupaten Lombok Timur-NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong Nomor: 139/HK/HT.08.01. SK/IV/2018/PN.Sel, tertanggal 30 April 2018, *(dan bukan diajukan oleh **Marien Francois Cyriel** yang juga mengaku sebagai (**Presiden Direktur PT. Permai Magnum Building Corporation**), mengajukan Kontra memori banding bertanggal 18 Mei 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 21 Mei 2018, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada kuasa Hukum Pembanding tanggal 22 Mei 2018, adapun isi dari Kontra memori banding tersebut adalah sebagai berikut :*

Dengan ini mengajukan 2 (dua) alat bukti surat dan Kontra Memori Banding atas Memori Banding Pembanding Tertanggal 07 Mei 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bukti surat tergugat/terbanding yaitu :

1. T.1-1 yaitu (**Akta RISALAH – RAPAT PT. Permai Magnum Building Corporation No. 13 Tanggal 29 September 1997**) dan
2. bukti T.1-2 yaitu (**surat pernyataan dari Ir. H. LALU HERI PRIHATIN selaku Direktur PT. Permai Magnum Building Corporation**);

Bahwa adapun kontra memor banding tergugat/terbanding adalah sebagai berikut :

1. Bahwa tergugat terbanding memberikan tanggapan atas gugatan penggugat tertanggal 4 Januari 2018 yang mengajukan gugatan terhadap **MARIEN FRANCOIS CYREL (Jabatan Presiden Direktur PT. Permai Magnum Building Corporation)** dengan alamat di Jalan Maktal Nomor : 2 Cakra Negara, **sekarang beralamat di Jalan Hasanudin Nomor : 26 Cakra Negara Kota Mataram;**

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 14 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa untuk diketahui alamat penggugat/pembanding dengan tergugat/terbanding ditulis dengan alamat yang piktif dan tidak jelas oleh penggugat/pembanding, padahal alamat yang jelas dari pada tergugat/terbanding berada di kantor perseroan Jalan Parawisata Nomor : 9B Kota Mataram; dan sekarang tergugat/terbanding sejak tahun 1999 sudah kembali ke negaranya di Belgia;

3. Bahwa gugatan penggugat/pembanding dalam perkara a quo yang mengajukan gugatan kepada tergugat/terbanding MARIEN FRANCOIS CYREL (**Jabatan Presiden Direktur PT. Permai Magnum Building Corporation**) adalah tidak berdasar dan diketahuinya bahwa **PT. Permai Magnum Building Corporation** pengurusnya tidak berada di Indonesia semestinya mengajukan gugatan kepada **Ir. LALU HERI PRIHATIN (Jabatan Direktur PT. Permai Magnum Building Corporation)** beralamat di Jalan Kakak Tua Nomor : 125 Monjok Baru, Kelurahan Monjok Timur, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram;

4. Bahwa gugatan penggugat/pembanding sama sekali tidak mempunyai **legal standing** karena obyek sengketa yang digugat oleh penggugat/pembanding bukan merupakan hak milik dari SAIFUDIN,SH. (penggugat) tetapi merupakan hak milik dari **PT. Permai Magnum Building Corporation** sesuai dengan bukti surat yang diajukan oleh penggugat/pembanding yaitu bukti :

4.1.No. 9 luas 1.070 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.

82/Pemongkong/1999

4.2.No. 10 luas 1.000 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.

83/Pemongkong/1999

4.3.No. 11 luas 1.000 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.

84/Pemongkong/1999

4.4.No. 12 luas 1.000 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.

85/Pemongkong/1999

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 15 dari 21

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.5.No. 13 luas 584 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
86/Pemongkong/1999

4.6.No. 14 luas 886 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
87/Pemongkong/1999

4.7.No. 15 luas 1.000 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
88/Pemongkong/1999

4.8.No. 16 luas 1.245 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
89/Pemongkong/1999

4.9.No. 17 luas 1.114 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
90/Pemongkong/1999

4.10. No. 18 luas 1.000 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
91/Pemongkong/1999

4.11. No. 19 luas 1.000 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
92/Pemongkong/1999

4.12. No. 20 luas 1.000 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
93/Pemongkong/1999

4.13. No. 21 luas 1.000 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
94/Pemongkong/1999

4.14. No. 22 luas 1.000 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
95/Pemongkong/1999

4.15. No. 23 luas 1.000 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
96/Pemongkong/1999

4.16. No. 24 luas 2.137 M² surat ukur tanggal 5 Juli 1999 No.
97/Pemongkong/1999

Merupakan milik dari **PT. Permai Magnum Building Corporation**;

5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong yang menolak gugatan penggugat seluruhnya dengan verstek telah tepat dan benar karena penggugat tidak mempunyai **kapasitas dan legal standing** dalam perkara a quo karena tergugat/terbanding tidak pernah

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman **16** dari **21**

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



membuat surat pernyataan/perjanjian dengan penggugat/pembanding seperti bukti P.2 tertanggal 3 Juli 2000 dikuatkan dengan bukti T.1-2 yaitu surat pernyataan dari **Ir. H. LALU HERI PRIHATIN selaku Direktur PT. Permai Magnum Building Corporation** dan bukti surat T.1-1 yaitu Akta RISALAH – RAPAT PT. Permai Magnum Building Corporation No. 13 Tanggal 29 September 1997;

6. Bahwa demikian pula memori pembanding pada poin 4 yang berkaitan dengan hak dan kepemilikan penggugat/pembanding atas obyek sengketa tidak dapat di sangkal atau dibuktikan sebaliknya oleh tergugat/terbanding, karena sesuai dengan fakta selama puluhan tahun (sejak tahun 1988) penggugat/pembanding telah menguasai tanah ladang tersebut (obyek sengketa);

- *Bahwa alasan dari penggugat/pembanding tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar karena penggugat/pembanding bukan pemilik dari obyek sengketa dan tidak pernah menguasai obyek sengketa tetapi obyek sengketa merupakan milik dari **PT. Permai Magnum Building Corporation** sesuai dengan sertifikat tanda bukti hak yaitu bukti surat 4.1 s/d 4.16 atas nama Hak Guna Bangunan (HGB) masih dikuasai oleh **PT. Permai Magnum Building Corporation**;*

7. Bahwa alasan penggugat/pembanding pada poin 5 berkaitan dengan sertifikat HGB atas nama **PT. Permai Magnum Building Corporation** pertimbangan majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong telah tepat dan benar dengan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya; **karena bukti P.2** yang diajukan oleh penggugat/pembanding adalah perjanjian yang **semu** karena tergugat/terbanding tidak pernah membuat perjanjian dengan SAEFUDIN, SH dan dikuatkan dengan bukti surat T.1-1 yaitu (**Akta RISALAH – RAPAT PT. Permai Magnum Building Corporation No. 13 Tanggal 29 September 1997**) dan bukti T.1-2 yaitu (surat

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 17 dari 21



pernyataan dari Ir. H. LALU HERI PRIHATIN selaku Direktur PT.
Permai Magnum Building Corporation);

Berdasarkan dasar dan alasan-alasan tersebut di atas,
tergugat/terbanding mohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim Tinggi
Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan
putusan sebagai berikut :

1. Menerima kontra memori banding Tergugat/Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan/memori banding dari Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor : 03/Pdt.G/2018/PN.Sel Tanggal 05 April 2018;
4. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
5. **Dan/atau**, jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**).

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Selong yang menyatakan bahwa pada tanggal 02 Mei 2018, dan tanggal 11 Mei 2018 masing-masing telah diberi kesempatan kepada Pembanding dan Terbanding selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan, untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Mataram;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan perkara aquo sebagai berikut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi



persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 05 April 2018 Nomor : 03/Pdt.G/2018/PN.Sel, dan memori banding dari Penggugat Pembanding ternyata tidak ada hal-hal yang baru diuraikan dalam memori banding tersebut, dan alasan memori banding tersebut semuanya telah dipertimbangkan dalam persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar maka majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan-keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa memperhatikan alasan kontra memori banding tersebut, Pengadilan Tingkat banding telah mencermati isi dari kontra memori banding tersebut ternyata isinya hanya mendukung dan membenarkan pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, yaitu memohon agar Pengadilan Tingkat banding menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima kontra memori banding Tergugat/Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan/memori banding dari Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor : 03/Pdt.G/2018/PN.Sel Tanggal 05 April 2018;
4. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 19 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **Dan/atau**, jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dengan demikian, melihat alasan-alasan yang dimuat dalam memori banding Pembanding maupun Kontra memori banding Terbanding, dan mencermati pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama ternyata pertimbangannya sudah tepat dan benar maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 05 April 2018 Nomor : 03/Pdt.G/2018/PN.Sel..dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat pertama dikuatkan dan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya berarti Penggugat Pembanding sebagai Pihak yang kalah maka Penggugat / Pembanding tetap dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan dalam tingkat banding akan dimuat sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan ketentuan dalam R.Bg, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No 8 Tahun 2004 Jo. Undang-undang No.49 Tahun 2009 dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 05 April 2018 Nomor 03/Pdt.G/2018/PN.Sel.
- Menghukum Penggugat/Pembanding, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, dan

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 20 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Kamis tanggal 12 Juli 2018** oleh kami **I Gusti Lanang Dauh, SH.MH.**, Hakim pada Pengadilan Tinggi Mataram selaku Hakim Ketua Majelis dengan **Miniardi, SH.MH. dan Elfi Marzuni, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 06 Juni 2018 Nomor 94 / PDT / 2018/PT.MTR. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal **19 Juli 2018** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta **Fathurrahman, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing dalam perkara ini;

Hakim Anggota :

TTD

Miniardi, SH.MH.

TTD

Elfi Marzuni, SH.MH.

Hakim Ketua :

TTD

I Gusti Lanang Dauh, SH.MH.

Panitera Pengganti :

TTD

Fathurrahman, SH.

Perincian biaya perkara :

- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-
- Pemberkasan : Rp. 139.000,-

Jumlah : Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman **21** dari **21**

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Turunan Resmi

Mataram, Juli 2018

Panitera

Yunda Hasbi, S.H.,M.H.

NIP : 19601220198303 1 007.

Putusan Nomor 94/PDT/2018/PT.MTR. Halaman **22** dari **21**

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)